関住協だより

～～～役員向け～～～

事務局通信 2018

第173号 （2018年5月）

NPO 法人
マンション管理支援の関住協

〒542-0081 大阪市中央区南船場1－13－27アイカビル４Ｆ
(06)4708－4461 FAX(06)4708－4462

ホームページ http://www.kanjyukyo.org/
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

うちのマンション
ここが自慢

月１回の全戸による清掃――「大切な情報交換の場」

塚口西住宅（尼崎）

約束の時間（午前８時）より少し早めに着くと、もうすでに生垣に箒が１０本ほど、塵取り、ゴミバサミ、ゴミ袋等が並べてありました。気合十分です。今日は塚口西住宅の全戸による清掃日です。

「関住協の方ですか」、声を掛けてくださったのは現理事長の白濱さんのお母さん。理事長は、この４月に交代したところだそうです。

塚口西住宅は、現在三回目の大規模修繕工事中。２４戸の管理人もいない全くの自主管理。現在の修繕副委員長さんは女性です。塚口西住宅は、兵庫県住宅供給公社の分譲住宅。自主管理も全戸による毎月の清掃も、当時から始まったようです。これには発案者がどう考えたか不明ですが、三つの狙い（効果）がありそうです。

一つは、自分たちの建物は自分たちが維持管理する、という精神を引き継ぎ伝えていく。この日は大型連休の最終日ということもあって、少なく約８割の出席でしたが、普段は９割くらいの参加だそうです。管理組合の総会も、委任状なしでも成立するそうで、委任状を含めるとほぼ全員（欠席は１名かゼロ）の参加だそうです。目立ったのは、男性の参加者が多かったこと、しかも若い人も参加していました。

二つ目は、井戸端会議的コミュニケーションをとること。掃除中に聞こえてきたのは、「膝が痛くてね～」「私もなの」「お互い大事にしましょうね」といった、たわいもない話。「こういった会話が大事なんですよ」と、参加者の一人が私に声を掛けてくれました。皆さん、「井戸端会議」を楽しんでおられ、コミュニケーションを大事されているようでした。

三つ目は、清掃が終わってからの「締め括り集会」（筆者の命名―センスが良くない）。連絡事項は集合郵便受け側の掲示板に貼ってありますが、終わってからの集まりで、もう一度徹底します。この日も、理事会と修繕委員会から、提出書類の締め切り、在宅の必要

な工事の確認をしていました。出席率が高いからこの「集会」が有効に働くのだと思います。

大規模修繕副委員長の小西さんは、まとめて「マンションにとっても、個人にとっても、大切な情報交換の場」といっていました。

この日は１時間ほどの清掃で、ゴミ袋一つ分になっていました。今回は外壁塗装に備えてこの３日に臨時で剪定を行ったため、落ち葉などが少なく、普段は２袋になるそうです。塚口西住宅はまだ周りに田んぼがありマンションの外溝を農業用水が流れています。農業用水には雑草が生えペットボトルやゴミが溜まってくるので、田んぼに水を引く前の今の季節と、水の干上がる１１月ごろの外溝の清掃が大変だと言っていました。

清掃は誰かが号令掛けて始まる訳でもなく、持ち場が決まっているわけでもなく、全く自主的に始まり、自然に終わって集合をするという、見ていて気持ちのいいものでした。

第 126 回　工事見学会

コンサルタントの選定が重要

グランディア香里園山の手

４月 14 日（土）寝屋川市で開催された集合住宅維持管理機構とマンション管理支援の関住協共催の大規模修繕工事見学会に参加しました。

管理組合で今一番関心のあるのは「民泊問題」と「大規模修繕工事」の不適切コンサルによる業者からのバックマージン問題ではないでしょうか。

今回の工事見学会を開催されたマンションでは管理組合主導によりＡコンサルタントの選定から施工会社の決定まで進んだ段階で、本当にこのまま工事を進めて良いのかと疑問を持たれた修繕委員の一人が「大阪府建築士事務所協会」を訪問して相談（有料）されました。

疑問の内容は「工事項目にある（美装工事）は下地処理に含まれるので、不要ではないか」との疑問でした。

相談の中で出てきた疑義は

１．最近業界で横行している悪質なコンサルタントではないか
２．施行会社との癒着はないか
３．コンサルタント料金は工事見学会規模のマンションでは最低 300 万円以上かかると思うがどうか
４．今回のコンサルタント料金が 150 万円と破格な事、施工会社からバックマージンを受けることを前提に安く受注している可能性があるのではないか
５．管理会社へのバックマージンもあるのではないか
６．入札参加メンバーを見る限り価格調整が行なわれているのではないか

７．事前に入札参加会社を選別している節がある。
８．通常は見積もりにもっと幅が出るがどうか
（最高　１億 152 万円　→　最低小 9,450 万円
コンサルタント概算工事金額　１億 913 万円）
この規模の大規模改修では高すぎる（最低でも 2,000 万円は下がるのではないか）。
９．大規模改修に美装工事の項目は通常ない。下地処理に含まれる。
１０．Ａコンサルタントの業者への見積もり項目が多すぎる。

以上の結果から管理組合ではＡコンサルタントによる工事中止を急遽決定し大規模修繕工事の始まる前に訪問型勉強会をお願いした集合住宅維持管理機構に大阪府建築士事務所協会の結果を持って再度相談することにしました。

疑義については機構からも再度指摘されたので修繕委員会ではＡコンサルタントとは中途契約解除し、Ｆ施工会社には内定の取り消しをそれぞれ通知し工事の１年先送りを決定しました。

改めて集合住宅維持管理機構に設計監理（コンサルタント）をお願いして工事を再開した現場でした。

（工事金額は 6,400 万円でＦ施工会社金額より 3,000 万円ダウンしました）

施工会社は同じでもコンサルタントによって工事金額が高い上にトラブルが多発、一方は金額が安くてもトラブルなしの話は実際に聞いた事があります。

大規模修繕工事を進める上でコンサルタントの選定が一番重要でかつ難しい事と感じた工事見学会でした。

マンションの本の紹介

「生き返るマンション　死ぬマンション」萩原博子著　文春新書

管理不全マンションが話題となる中で、これからのマンションについて述べた新書本がいくつか出版されている。そのような新書本の中で本書を取り上げたのは、この本の第 7 章で紹介している 190 戸、7 階建てのマンションの管理運営の取り組みが、マンションの役員をされている方や居住者の方々に大変参考になると感じたからだ。

全国的に住宅が余って、空き家が増えて問題となっているが、マンションも高経年では空き家が目立ってきた。管理運営を上手に進めていかないと、中古で売りに出しても買い手が付かなかったり、借家にして借り手を見つけようとしても難しいといった状況が今後マンションで目立ってくるというのが多くの新書で述べられていることだ。それに対して経営的視点をもってマンションの管理を行っている例が、この本の 7 章で取り上げている京都の「西京極大門ハイツ」である。大変大胆な取り組みを管理組合は行っていて、建築後 40 年余りなのだが、買った時の価格より中古の値段が 2～6 割高くなっているという評判の良いマンションとなっている。

このマンションの取り組みを真似するのはなかなか難しいだろうが、しかしマンションの将来にどのようなことを考えておかねばならないか、高経年マンションばかりでなく、築後 10 年、20 年程のマンションにも示唆を与えてくれると思う。

マンション管理実践講座が始まる

個人情報保護に高い関心

４月２１日、今年の「マンション管理実践講座」が始まりました。今回はテーマが二つ。第１部は、「共同利益に反する行為を行う区分所有者及び占有者への対処」。講師は講座初登場の丸橋弁護士。丸橋弁護士は、共同の利益に反する行為を行っているのが区分所有者と占有者とに分けて解説。区分所有者に対しては、いくつかの要件を満たせば競売請求するのが有効と話されました。占有者に対しては競売請求はできないが、区分所有者に対し契約解除と引渡請求を求めることができ、要件は競売請求と同じと話されました。

いずれにしても、訴訟になれば弁護士が必要とのことです。

講師は、区分所有法と最近の判例を基に詳しく話され、大いに役立ちました。

第２部は、関住協の横山世話人（司法書士・マンション管理士）が講師になって「管理組合と個人情報保護」のテーマで話しました。

昨年５月に個人情報保護法が改正され、すべての管理組合が個人情報取扱事業者になりました。そのことから、「個人情報」と「プライバシー」とを混同する管理組合が多くみられ、相談も増えました。

横山世話人は、個人情報とプライバシーの定義を明確にし、「個人情報なしには、管理組合の運営はできない」ことも明確にしました。そのうえで、個人情報の取得や管理については、①利用目的の特定、②利用目的の公表、③保管する個人情報の安全管理、④第三者への提供の制限などに留意する必要があり、そのためには個人情報取扱規則を定めるのが良いとして、その例を示して説明しました。

また、防犯カメラと個人情報保護について、防犯カメラのよる映像が、特定の個人を識別することが可能な場合には、個人情報保護の対象となるが、「取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合」には、その利用目的を公表等する必要がないとされており、一般に、防犯目的のためにビデオカメラを設置し撮影する場合は、その利用目的を公表する必要はないと解されていると説明しました。

この細則は規約ではないので、普通決議で可能です。

アンケートの感想には、「問題の整理がついた」「話が具体的でよく分かった」「取扱（例）は役に立つ」などの評価が寄せられました。

事務局からのお願い

総会後には必ず「代表者異動通知書」を事務局宛に送付して下さい。

※代表者の続投／交代にかかわらず　　※FAX でも可

小学生がマンションについて学ぶ講座が評判に
―都市住宅学会業績賞を受賞―

集合住宅維持管理機構が小学生対象に行ったマンションについて楽しく学ぶ講座が大きな反響を呼んでいる。

この講座は京都市の「京（みやこ）安心すまいセンター」と共催で、2016年２月に行ったのが最初なのだが、その後、神戸市の「すまいるネット」や大阪市の「住まい情報センター」との連携セミナーで実施し、今年１月までに７回開催されている。「小学生マンションドクター養成塾」という名称で、大阪教育大学の碓田智子教授の指導を受け、機構の主任専門委員数名が子どもたちにアドバイスを与えながら、クイズやマンションの模型を作る工作など、楽しい手法を入れておこなっている。そうしてマンションの共用部分と専有部分の区別とか、マンションの構造や防災等の設備を学ぶという内容である。

子どもたちには好評で、元気いっぱい行動するので専門委員たちは対応に汗だくである。

この企画は子どもとお母さん、お父さんなど保護者とペアで参加することになっているので、保護者の方々もマンションについて学ぶ機会となっていて、一般のセミナーなどに参加しにくい子育て世代が参加することとなるので、その点の効果も評価されている。

昨年、このユニークな講座が都市住宅学会業績賞を受賞し、その内容が多くの人々に紹介され、これまで、大阪市危機管理室、茨木市居住政策課、大阪市社会福祉協議会、防災関連の活動を行うＮＰＯ法人等から見学の希望や問合せを受けている。まずは、今年６月に大阪市立住まい情報センターで、新しいバージョンの「ステージ３」をおこなうからそれを見学に来て欲しいと返事をしている。

大変評判になったこの「小学生マンションドクター養成塾」だが、ぜひどこかのマンションで周辺のマンションにも呼びかけて開催できたら良いのだがとの声が上がっている。

小学生マンションドクター養成塾ステージ３

「お金・協力・話し合い、みんなでチャレンジ！　マンション修繕大作戦」

日　時	平成３０年６月１６日（土）　１３：３０～
場　所	大阪市立住まい情報センター３階ホール 大阪市北区天神橋６丁目４－２０
定　員	３０組（小学生対象・保護者同伴）※申込み多数の場合は抽選
参加費	無料
最寄駅	地下鉄　天神橋筋六丁目駅から徒歩１分

申込み・お問い合わせは、集合住宅維持管理機構事務局　06-4708-7790 まで

今年は特殊建築物定期報告の年

先の「関住協だより」でもお知らせしましたが、一定の要件を持つマンションでは建物の設備などの定期的な調査・報告が建築基準法で定められています。今年 2018 年度は多くの自治体で報告の年になっていますので、皆さんのマンションで報告が必要かどうか調べてください。

大阪府	地上3階以上に用途があり、1000㎡を超えるもの、 又は地上5階以上に用途があり、500㎡を超えるもの
兵庫県	6階以上、かつ6階以上の共同住宅の床面積が100㎡を超えるもの
神戸市	地階の部分または6階以上の部分で100㎡を超え、 かつ、建物全体で500㎡を超えるもの
京都府	床面積の合計が1000㎡を超え、かつその用途（共同住宅）に供する部分を3階以上の階に有するもの ※地域別に報告年度が区分されています。2018年度対象地域は、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町及び南山城村です。 宇治市の実施年度・対象要件については、宇治市に直接問い合わせして下さい。
奈良県	床面積の合計が1000㎡以上のもので、 3階以上の階で床面積が100㎡を超えるもの ※地域別に報告年度が区分されています。2018年度対象地域は、橿原市です。

関住協と連携している NPO 法人集合住宅維持管理機構では、管理組合から受けてこの調査・報告を実施していますが、**関住協会員の場合、費用の 10%が割引**されます。

NPO 法人集合住宅維持管理機構（機構）について

この組織は 1984 年に関住協の要請で生まれた非営利の技術者組織で、一級建築士など設備技術者など 39 名を擁して大規模修繕や長期修繕計画などハード面を中心に管理組合支援を行っています。メンバーには他に弁護士、マンション管理士、建築行政に詳しい専門家、大学教授などがいます。

設立以来の業務に対する 3 つの原則、①管理組合主役（常に管理組合の立場に立って問題に対処する）②現場が基本　③技術力の総合主義、が特質です。

詳しくは機構のホームページ（http://www.kikou.gr.jp/）を見てください。関住協とともに相談などに活用してください。関住協とは兄弟関係と言ったら可笑しいかもしれませんが、協力組織、友好組織の関係にあります。

※関住協だよりは隔月刊になります※

３月の定期総会で可決したとおり、関住協だよりは隔月刊になります。

具体的には

１，７月　居住者向け

３，５，９，１１月　役員向け

となります。

又、関住協だよりはホームページ（http://www.kanjyukyo.org/）からも閲覧できます。

バックナンバーも掲載していますのでご活用下さい。